

**GEMEINDE AIDLINGEN
LANDKREIS BÖBLINGEN
BEBAUUNGSPLAN „Ob dem Bad/Hinterhagstraße, 1. Änderung“**

Stand 01.08.2018

Begründung:

1. Anlass der Planung

Im April 2019 wurde ein Bauantrag zur Erstellung eines Wohngebäudes mit 5 WE und 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Hanfbergstraße 4 eingereicht. Der Technische Ausschuss stimmte dem Vorhaben zu und auch bei der Angrenzeranhörung traf das BV grundsätzlich auf Zustimmung. Allerdings wollten die Angrenzer abgesichert haben, dass sie auch ein entsprechendes BV zu einem späteren Zeitpunkt verwirklichen können. Das Landratsamt vertrat die Auffassung, dass die Abweichungen von B-Plan groß sind und deshalb eine B-Planänderung notwendig wird. Eine solche Änderung des Bebauungsplans hat auch den Vorteil, dass über diese Änderung die zukünftige Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt für die Angrenzer abgesichert werden kann.

Der Bebauungsplan von 1962 wird dem Wandel in der Gemeinde Aidlingen und den Anforderungen des zeitgemäßen Wohnungsbaus nicht mehr gerecht. Die Grundstücke sind unverhältnismäßig groß für die beschränkte Bebaubarkeit und es gibt einen erheblichen Bedarf an hochwertigen, altersgerechten Wohnungen in Aidlingen.

Gleichwohl sollte die Großzügigkeit des kleinen Baugebiets erhalten bleiben, auch um die zu schützen, die keine Veränderung wollen. Wir planen daher weiterhin mit einem Baukörper pro Grundstück und mit den bestehenden großzügigen Grenzabständen. Das freie Hanggelände bergseitig soll möglichst erhalten bleiben. Die bisherigen Vorgärten erscheinen ausreichend für die heute notwendigen Nebenanlagen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf den sehr großen Grundstücken befindet sich jeweils ein Gebäude mit max. 2 Wohneinheiten. Durch großzügigere Vorschriften, wie z.B. überbaubarer Fläche, Traufhöhe und Dachneigung, wird die Möglichkeit geschaffen mehr Wohneinheiten pro Grundstück und barrierefreien Wohnraum zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt und umfasst die Flurstücke 3937/1, 3937/2, 3937/3 und 3938.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Bestandsfläche für Wohnbauflächen ausgewiesen. Es gibt für diesen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan der für die o.g. Flurstücke geändert werden soll.

5. Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Dies bedeutet, dass von der Umweltprüfung und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen wird. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird durchgeführt.

6. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen.

7. Stellplätze

Abweichend zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Aidlingen werden nicht nur 1,5 St/WE sondern 2 St/WE verlangt, da die Ausweisung dieser Stellplätze auf den sehr großen Grundstücken unproblematisch möglich ist.

8. Städtebauliche Daten

Die gesamte Fläche des B-Plans (4 Grundstücke) beträgt 4901 m². Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut die maximal 2 WE haben. Nach der Aktenlage gibt es in den 4 Gebäuden insgesamt 5 WE.

Sollten alle Grundstücke neu bebaut werden, können insgesamt max. 20 WE entstehen. Minimal sind es ca. 10 WE.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung:

$20 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = 50 \text{ E}/0,49 \text{ ha} = 102 \text{ E/ha}$

$10 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} = 25 \text{ E}/0,49 \text{ ha} = 51 \text{ E/ha}$

Bei Annahme der minimalen WE liegt der Wert knapp unter der vom Regionalplan geforderten Mindestwohnbaudichte von 55 E/ha. Da es jedoch ein bebautes Gebiet ist und sich der Wert wesentlich verbessert kann dies in Kauf genommen werden.

Aidlingen, den 01.08.2018

Bürgermeister Ekkehard Fauth
Gemeinde Aidlingen